

**Begründung**  
**zur 4. vereinfachten Änderung**  
**des**  
**Bebauungsplanes Nr. 3**

---

1. Der Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung umfaßt das Grundstück Rathausstraße 1 (Flurstück 28/4 der Flur 5) und die rückwärtigen Flächen der Grundstücke Rathausstraße 2 (Flurstück 72/27 der Flur 5) und Rathausstraße 3 (Flurstück 27/4 der Flur 5).
2. Die 4. vereinfachte Änderung entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wilster, in dem der Geltungsbereich als M-Gebiet ausgewiesen ist.
3. Das ehemals vom Amt Wilstermarsch genutzte Grundstück Rathausstraße 1 war bisher seinem denkmalgeschützten Bestand entsprechend ausgewiesen. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Eine neue Bebauung soll sich an der vorhandenen Bebauung des Rathausumfeldes orientieren, so daß neue Festsetzungen getroffen wurden, die sich auf die Geschoßigkeit, GRZ und GFZ sowie auf die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche auswirken.

Für die Grundstücke im Rathausumfeld ist zweigeschossige Bebauung ausgewiesen, so daß auch für das Grundstück Rathausstraße 1 diese Festsetzung erfolgte.

Die Veränderung der GRZ und GFZ für das Grundstück ergibt sich aus den vorgegebenen Baugrenzen.

Für die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze wurde die vorhandene Bebauung bzw. die Baugrenze der benachbarten Grundstücke aufgenommen um die Lichtverhältnisse auf diesen Grundstücken nicht zu beeinträchtigen.

Im Kurvenbereich/Übergang von der Rathausstraße zum Klosterhof war die Einsicht in den Rad- und Gehweg durch die bisher vorhandene Gebäudesubstanz stark eingeschränkt. Durch die Festsetzung der vorderen Baulinie wird diese unbefriedigende Situation gelöst, ohne sich störend auf das Gesamtbild der Gebäudeansichten auszuwirken.

Die Anordnung der Stellplätze entspricht in der Bautiefe zur Grundstücksgrenze des Bürgermeistergartens dem heute vorhandenen Bestand; zum Schutz der Nachbarbebauung Klosterhof 50 wurde die vorhandene Stellfläche reduziert und als Grünfläche festgesetzt. Die Errichtung von Stellplätzen wird nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zugelassen um eine Ausdehnung in die vorhandene Grünfläche zu vermeiden.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Eine Errichtung der Anlagen auf der ausgewiesenen Stellplatzfläche ist ausgeschlossen.

Die bisher vorgesehene Erweiterung des Bürgermeistergartens entspricht nicht mehr den Vorstellungen der Stadt, so daß die Flächen im Bestand der Grundstücke an der Rathausstraße verbleiben können. Um jedoch das für notwendig erachtete Schutzgrün als Übergang zum historischen Bürgermeistergarten zu erhalten, wurden die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

4. Alle weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan werden unverändert übernommen.

5. Kosten für die Erschließung entstehen nicht, da alle Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

*G. Schmidt*

( Bürgermeister )

